

# **Mein kleines Haus am See. Costa Winum Grafenwörth.**



 IMMOBILIEN  
**FUNK**

**Objektnummer: 4127**

**Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3484 Grafenwörth
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,33 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	68,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	327.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,70 €
<b>USt.:</b>	17,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Prok. Walter Mitterstöger**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien



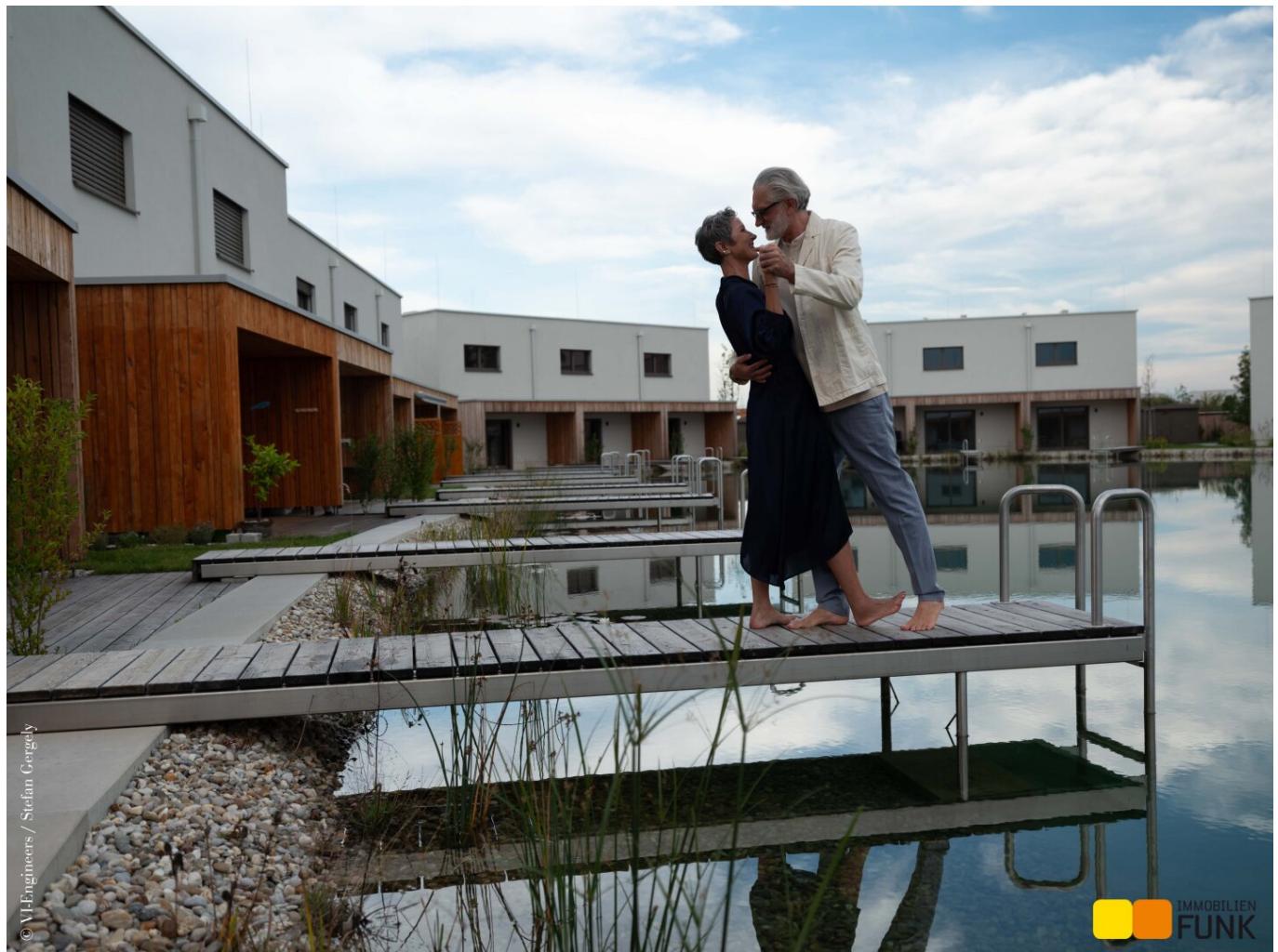
©MFEengineering/Toni Raupersberger



©MFEengineering/Toni Raupersberger

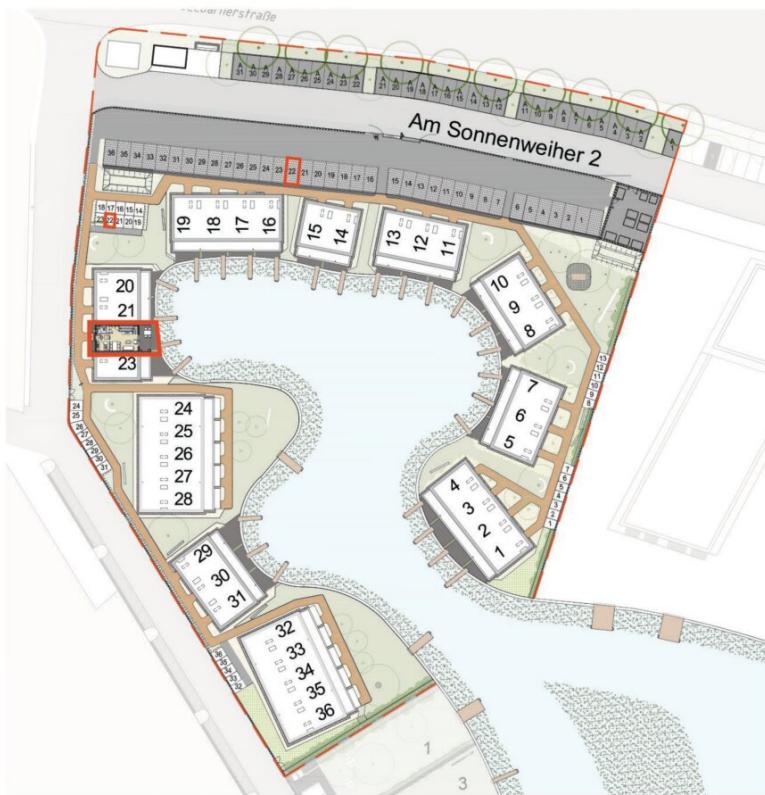


©MFEengineering/Toni Raupersberger



© VI-Engineers / Stefan Gergely

 IMMOBILIEN  
FUNK



Am Sonnenweiher 2  
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von  
**VIE** VIENNA INTERNATIONAL  
ENGINEERS

*Costa*  
WINUM

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauteilerlizenzen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024

**IMMOBILIEN**  
**FUNK**



### 3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 22

ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS Typ 10

#### WOHNUNGSDETAILS

Wohnfläche: 68,33 m<sup>2</sup>

Terrasse: 15,27 m<sup>2</sup>

Terrasse: 0,72 m<sup>2</sup>

Einlagerungsraum: 4,00 m<sup>2</sup>

1 PKW Stellplatz

Ein Projekt von **VIE VIENNA INTERNATIONAL  
ENGINEERS**

**Costa**  
WINUM

**IMMOBILIEN  
FUNK**

Änderung infolge Behördenaufgaben, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauteilerlassen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024



### 3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 22

ERDGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS Typ 10

Ein Projekt von **UIE** VIENNA INTERNATIONAL  
ENGINEERS

#### WOHNUNGSDETAILS

Wohnfläche:	68,33 m <sup>2</sup>
Terrasse:	15,27 m <sup>2</sup>
Terrasse:	0,72 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	4,00 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

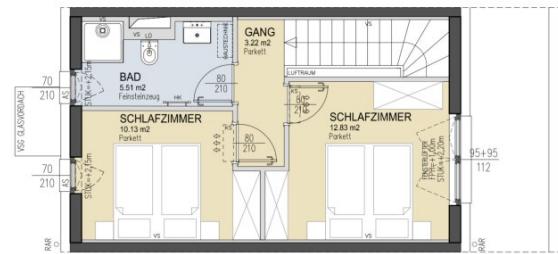
#### LEGENDE

AD	Abgehängte Decke	RAR	Regenrohr	Rigol
HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante	PV
LÜ	Lüfter	VS	Vorsatzschale	KS
FPH	Fertigparapethöhe	RH	Raumhöhe	GS
WM	Waschmaschine	***	Kühlschrank	Geschirrspüler

Änderung infolge Behördenauflagen, bautechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauzustand zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024



N  
5 m  
A/M 1:100  
0 m 1 m 2 m



### 3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 22

OBERGESCHOSS, KLEINES SEEHAUS TYP 10

Ein Projekt von **UIE** VIENNA INTERNATIONAL ENGINEERS

#### WOHNUNGSDETAILS

Wohnfläche:	68,33 m <sup>2</sup>
Terrasse:	15,27 m <sup>2</sup>
Terrasse:	0,72 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	4,00 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

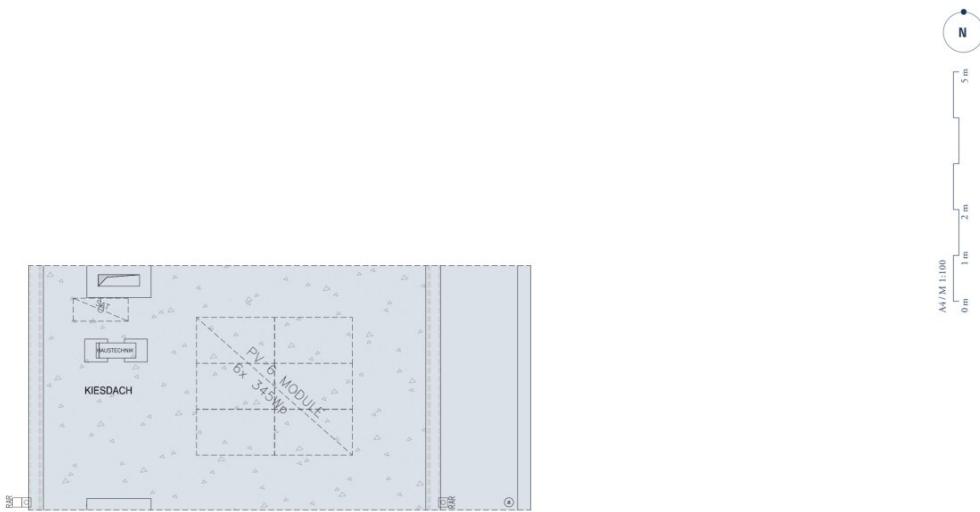
#### LEGENDE

AD	Abgehängte Decke	RAR	Regenrohr
HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante
LÜ	Lüfter	VS	Vorsatzschale
FPH	Fertigparapethöhe	RH	Raumhöhe
WM	Waschmaschine	***	Kühlschrank

**Costa**  
WINUM

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bau zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024

**IMMOBILIEN FUNK**



### 3484 GRAFENWÖRTH, AM SONNENWEIHER 2/TOP 22

DACHDRAUSICHT, KLEINES SEEHAUS Typ 10

Ein Projekt von **UIE** VIENNA INTERNATIONAL  
ENGINEERS

#### WOHNUNGSDETAILS

Wohnfläche:	68,33 m <sup>2</sup>
Terrasse:	15,27 m <sup>2</sup>
Terrasse:	0,72 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum:	4,00 m <sup>2</sup>
1 PKW Stellplatz	

#### LEGENDE

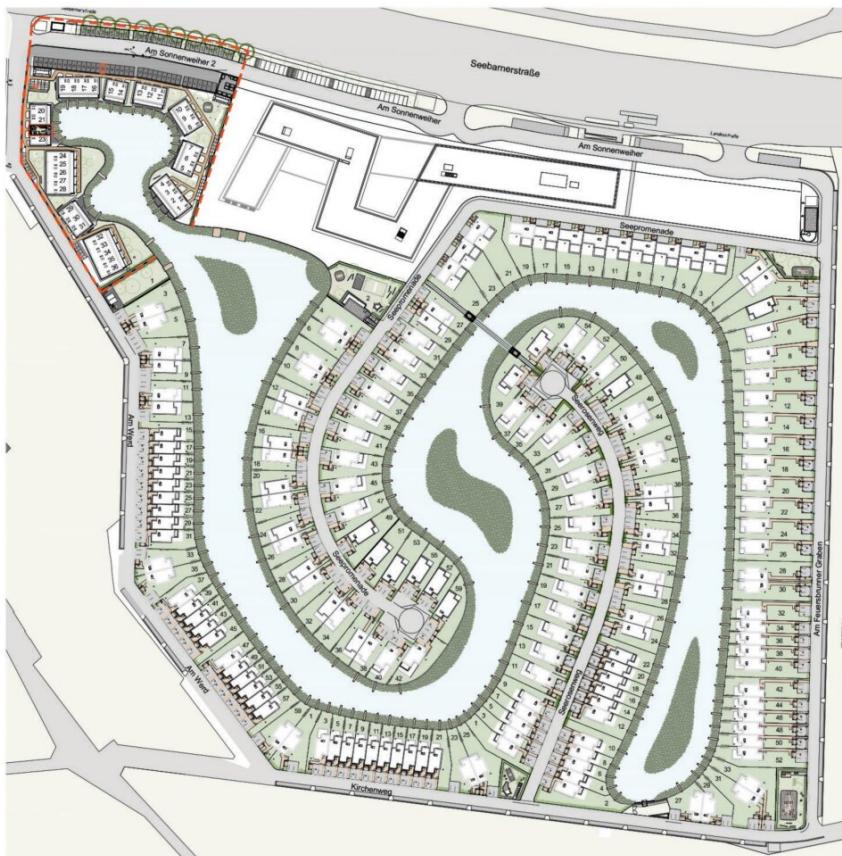
AD	Abgehängte Decke	RAR	Regenrohr	■■■■■	Rigol
HK	Handtuchheizkörper	STUK	Sturzunterkante	PV	Photovoltaik
LÜ	Lüfter	VS	Vorsatzschale	KS	Klimaspülgerät
FPH	Fertigparapethöhe	RH	Raumhöhe	GS	Geschirrspüler
WM	Waschmaschine	***	Kühlschrank		

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bau zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewannen, Waschtisch, WCs, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024

**Costa**  
WINUM

**IMMOBILIEN**  
**FUNK**

N



Am Sonnenweiher 2  
3484 Grafenwörth

Ein Projekt von  
**VIE** VIENNA INTERNATIONAL  
ENGINEERS

*Costa*  
WINUM

Änderung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Bauteilerlassen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Waschtisch, WC, etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Stand: 26.02.2024

**FUNK**



# Objektbeschreibung

## Allgemeines

Sich den Traum vom Haus am See erfüllen und 365 Tage Urlaubsfeeling genießen. Das ist möglich im Sonnenweiher Grafenwörth, ca. 30 Fahrminuten von der Stadtgrenze Wiens entfernt, im Herzen der Region Wagram zwischen Wien und der Wachau. Ein nachhaltiges, gut durchdachtes Gesamtkonzept, erstklassige Architektur, hochwertige Ausstattung und viel Grünraum fördern das besondere Lebensgefühl am Sonnenweiher. Die Verkehrsanbindung Richtung Wien und Krems (S5, Stockerauer Schnellstraße) sowie nach St. Pölten (S33) ist ausgezeichnet. In der Gemeinde Grafenwörth gibt es ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen. In diesem wunderbaren, regionalen Umfeld eingebettet, entstehen an einem mäanderförmig angelegten, ca. 36.000 m<sup>2</sup> großen See in mehreren Bauabschnitten insges. 170 Wohnimmobilien in Form von Einfamilien-, Doppel- u. Reihenhäusern im Eigentum sowie 36 kleine Seehäuser im Wohnungseigentum.

## Die Häuser und deren Ausstattung

Jedes Ziegelhaus verfügt über Freiflächen in Form einer teilüberdachten Terrasse mit direktem Seezugang und privatem Steg. Ein KFZ-Stellplatz und eine große Gartenhütte gehören zu jedem Haus. Die Ausstattung ist vom Feinsten und präsentiert sich mit Heizung/Kühlung über Split-Klimageräte in den Wohnräumen, Photovoltaik-Anlage und Vorbereitung für eine E-Ladestation für PKW. Schöner Parkett in allen Wohnräumen, Feinsteinzeug in den Nassräumen, Markenprodukte bei Sanitärausstattung, Fußbodenheizung im Badezimmer, dreifach verglaste Holz-Alufenster und Außenliegende Beschattung komplettieren das einzigartige Wohnerlebnis.

## Ein Projekt in Kooperation mit der Niederösterreichischen Versicherung.

Bildcredits: Personenfotos: Stefan Gergely, Architekturfotos: Toni Rappersberger, Visualisierungen: Squarebytes

## Raumaufteilung Am Sonnenweiher 2 Haus 22

Unmittelbar bei der Zufahrt zu Am Sonnenweiher 2 finden Sie den zum Seehaus 22 gehörenden PKW-Abstellplatz. Von hier gelangen Sie über einen Zugangsweg zum Haus 22 mit dem dazugehörigen außenliegenden Einlagerungsraum nur wenige Schritte vom Hauseingang. Sie betreten das kleine Seehaus 22 in dem ca. 29,80 m<sup>2</sup> großen zentralen Wohnraum mit Zugang zur eigenen etwa 15 m<sup>2</sup> großen Lärchenholz-Terrasse mit Ihrem privaten Steg zum See. Linker Hand finden Sie das Gäste-WC und die Haustechnik. Unterhalb der Treppe, die Sie ins Obergeschoss führt, ist ein Abstellraum angeordnet. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer (ca. 12,80 m<sup>2</sup> und 10,10 m<sup>2</sup>) und das etwa 5,50 m<sup>2</sup> großen Badezimmer mit Waschtisch, WC, Dusche, Fenster und Warmwasserspeicher.

## Resümee

Genießen Sie die Seidylle in der Genussregion "Wagram". Besuchen Sie uns auch auf

**der Projekthomepage <https://www.costawinum.at> oder vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin, um sich einen eigenen Eindruck zu machen.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.success *in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <7.000m

Apotheke <7.500m

Klinik <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap